

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL

DAS PARTES:

LOCADOR: Ricardo Pinon Nunes, brasileiro, casado, empresário, portador do CPF/MF sob nº 656.010.505-97, RG sob nº 05998249 72 SSP BA, residente e domiciliado na Avenida Isabel, nº 295, apartamento 501, Cond. Res. Waldemir Andrade, Itabuna-Ba.

LOCATÁRIO: Conselho Federal de Farmácia do Estado da Bahia, registrada no CNPJ sob nº 13.529.656/0001-02, representante legal Sr. Mario Martinelli Júnior, presidente, portador do CPF/MF sob nº 456.101.755-34, RG sob nº 648795420, residente e domiciliado na Rua Dom Brasília Mendes Ribeiro, nº 127, Ondina, Salvador-Ba. CEP: 40.170.120
Telefone: (71) 3368-8825.

OBJETO DO CONTRATO O objeto do presente contrato de locação é 01 (uma) sala situada na Avenida Aziz Maron, s/nº, sala nº 907 no Condomínio Jequitibá Trade Center, no bairro Góes Calmon, e inscrito no CNPJ sob nº 26.422.353/0001-73, Itabuna-Ba.

As partes contratantes acima nominadas e qualificadas ajustam a locação do imóvel objeto deste contrato mediante as seguintes cláusulas e condições:

I) VANTAGENS LEGAIS SUPERVENIENTES: A locação estará sujeita às normas do Código Civil Brasileiro e à Lei, 8.245 de 18/10/1991, ficando assegurado às partes todos os direitos e vantagens conferidas pela legislação que vier a ser promulgada durante a locação.

II) DESTINAÇÃO DA LOCAÇÃO: O imóvel ora locado é destinado ao uso comercial, O Locatário, não poderá mudar a sua destinação sem anuência expressa por escrito do Locador.

III) PRAZO DA LOCAÇÃO: O prazo da locação é de 12 (doze) meses, no período compreendido entre 01 de março de 2017 a 28 de fevereiro do ano de 2018.

IV) VALOR MENSAL DA LOCAÇÃO: O aluguel mensal é de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), no período de 12 (doze) meses, que deverá ser pago até o dia 05 de cada mês a vencer e apresentar o até o dia 10 de cada mês o comprovante de pagamento da taxa condominial. O pagamento do aluguel deverá ser feito através de depósito na conta do Locador: Ricardo Pinon Nunes, Banco Bradesco, AG:239-9, C/C: 72478/5. O pagamento do primeiro aluguel da sala, no valor de R\$ 1.200,00 reais, deverá ser pago ao corretor Sr. Julio Cesar Feres Braga (CRECI 13.501). O reajuste dos aluguéis será calculado pela variação do IGP-M/FGV, que será periodicamente anual.

V) TRIBUTOS E DEMAIS ENCARGOS: Além do aluguel mensal e juntamente com este, o Locatário se obriga a pagar as despesas ordinárias de condomínio, o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), as taxas de luz, taxas de água, outras cobradas pelo Município ou Estado, que incidam ou venham incidir sobre o imóvel, durante todo o período de locação. Correndo por sua conta as multas a que der por inobservância de quaisquer leis, decretos e regulamentos.

Parágrafo Único: O Locatário assume o compromisso de solicitar a transferência para seu nome da conta de fornecimento de energia junto à COELBA, no prazo de 08 (oito) dias a partir da data de assinatura deste, bem como a transferência para o Locador, por ocasião da devolução do imóvel.

VI) VISTORIA DO IMÓVEL: O Locatário recebe o imóvel em primeira locação e em bom estado de conservação, no que se refere ao revestimento, pintura, piso porcelanato e demais instalações como elétrica e hidráulica. Contém 01 armário na sala e 06 luminárias de LED. Possui duas portas de mdf no compartimento dos condensadores dos ares-condicionados. No banheiro possui um armário, uma tampa de vaso sanitário, uma luminária (simples) e um espelho. A sala contém 02 ares-condicionados um 12 mil BTUS e outro de 18 mil BTUS da marca Komeco.

Sendo assim, correndo por sua conta as multas a que der causa por inobservância de quaisquer leis, decretos e regulamentos. Caso o imóvel e suas instalações não forem restituídos nas condições aqui estabelecidas, e com os encargos de responsabilidade do (a) Locatário, quitados, o aluguel continuará a correr até serem cumpridas todas as exigências contratuais e legais.

Obs.: Entregar o imóvel pintado, na mesma cor no qual ele foi recebido.

Parágrafo Único: É vedada a fixação de parafusos e pregos nas cerâmicas, azulejos, pisos, portas e janelas.

VII) BENFEITORIAS: O Locatário não poderá fazer quaisquer obras ou benfeitorias no imóvel, não modificar as partes externas e internas do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do Locador, e as que fizerem nestas condições, não darão direito de retenção ou indenização. Na ocasião na restituição do imóvel, caso não convier ao Locador a permanência de quaisquer benfeitorias ou obras, ainda que autorizadas, deverá o (a) Locatário removê-las as suas custas.

VIII) CAUSAS PARA RESCISÃO CONTRATUAL: O Locador poderá dar por rescindido, de pleno direito, independentemente de qualquer interpelação judicial ou extrajudicial o presente contrato, sem que assista ao Locatário direito a qualquer indenização ou retenção, nas seguintes hipóteses:

a) se o Locatário não pagar pontualmente o aluguel e demais encargos estipulados;

a.1) qualquer atraso no pagamento dos aluguéis ou encargos previstos neste contrato, além de caracterizar justa causa para



a rescisão, mesmo que permitido por simples tolerância do **Locador**, obrigará ao **Locatário** o pagamento de juros de mora, à taxa de 1% (um por cento) ao mês, atualização monetária, calculada pela variação do IGP-M/FGV, mais 2% (dois por cento) a título de multa por atraso, sem prejuízo das sanções aqui previstas. O atraso no pagamento dos aluguéis ou de respectivos encargos, sujeitará ao **Locatário** a cobrança advocatícia, com honorários de 20% (vinte por cento) sobre os valores devidos, inclusive nas ações de retomada. Ainda na hipótese de atraso, o **Locador** poderá recusar-se ao recebimento de aluguéis quando não acrescidos das penalidades aqui estipuladas, consideradas desde já pelo **Locatário** como dívida líquida e certa de sua responsabilidade;

b) se o imóvel for desapropriado;

c) Se o **Locatário** usar o imóvel para fim diverso do que foi locado ou infringir disposição legal, contratual ou estatutária do condomínio;

d) Se o **Locatário** recusar ou impedir a visita do imóvel locado, pelo **Locador**, seu procurador ou pessoa devidamente autorizada para fins de vistoria; bem como, no caso do imóvel ser colocado à venda, não admitir que o (a) interessado (a) o visite.

e) em caso de falência ou insolvência do **Locatário**;

f) Caso haja transferência da **sociedade** a terceiros sem o prévio consentimento expresso do **Locador**.

g) O não cumprimento do prazo de locação, no período descrito no neste presente contrato, acarretará a multa de 03 aluguéis.

IX) RENOVAÇÃO: Obriga-se o **Locatário** a renovar expressamente este contrato no seu vencimento, caso vier a permanecer no imóvel.

Parágrafo Único: A desocupação do imóvel, a qualquer tempo dependerá de aviso prévio por escrito com antecedência de 30 (trinta) dias pela parte interessada pela desocupação seja **Locatário** ou **Locador**.

X) PENALIDADES: A falta de cumprimento de quaisquer das cláusulas do presente instrumento, importa na sua rescisão de pleno direito, ficando a parte infratora sujeito ao pagamento de 01 (uma) multa correspondente a 02 (dois) meses o valor mensal do aluguel, vigente na época da infração, sem prejuízo de outras responsabilidades, direitos e ações. Em caso de demanda, à parte infratora ficará responsável pelas despesas com custas judiciais e honorários de advogado, estes desde já estipulados em 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa.

XI) FORO: Fica eleito o foro de Itabuna/Ba, para qualquer ação decorrente do presente contrato.

E por estarem assim justos e contratados, assinam o presente documento em 02 (duas) vias de igual teor, na presença de 02 (duas) testemunhas que também o assinam.

Itabuna (Ba), 01 de março de 2017.

CARTÓRIO SANTIAGO

Ricardo Pinon Nunes

RICARDO PINON NUNES
LOCADOR

Mario Martinelli Junior

CONSELHO FEDERAL DE FARMÁCIA DO ESTADO DA BAHIA
MARIO MARTINELLI JÚNIOR (PRESIDENTE)
LOCATÁRIO

Mario Martinelli Junior

MARIO MARTINELLI JÚNIOR
FIADOR

Julio Cesar Feres Braga

JULIO CESAR FERES BRAGA
CORRETOR
CRECI 13.501

Rua Ari Barroso, nº 5 - Chame-Chame - Salvador - BA - CEP: 40.157-500
Tel: (71) 3034-5200
E-mail: fale conosco@ivanisvarela.net.br - Site: www.ivanisvarela.net.br

Reconheço por SEMELHANÇA a(s) firma(s) de **MARIO MARTINELLI JUNIOR**.
{5mD1m6s1}

Salvador, 28 de Março de 2017.
Em Teste da verdade.
ELEN ROCHA DOS SANTOS ARAÚJO - ESCRIVEN
Emol: R\$1,98 - TX.Fisc: R\$2,17 - Total: R\$4,15

CARTÓRIO SANTIAGO R. Guimarães, Italiana / BA
REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DE NOTAS
Telefone: 2417-4133/4134-5

Reconheço por SEMELHANÇA 0901 (firma(s)) de **RICARDO PINON NUNES**.
Emol: R\$ 2,00 Taxa de 3,00 Total: R\$ 5,00
Selote(s): 2417-4133/4134-5
--- Em testemunho da verdade
FIGUEIRAS DOS SANTOS WOLFIN - ESCRIVENIZ. AUTORIZADO
Itabuna - BA 29/03/2017

ESCRIVENIZ. AUTORIZADO
ELEN ROCHA DOS SANTOS ARAÚJO
Escritório de Registro Civil e Tabelionato de Notas
R. Guimarães, Italiana / BA
Telefone: 2417-4133/4134-5

ESCRIVENIZ. AUTORIZADO
ELSON DOS SANTOS
Escritório de Registro Civil e Tabelionato de Notas
R. Guimarães, Italiana / BA
Telefone: 2417-4133/4134-5